„Агенция за управление на имоти“ ООД

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

Д Р У Ж Е С Т В Е Н Д О Г О В О Р

(актуализиран към 30.07.2026 г.)

Днес, 01.10.2025 г., в гр. София, между:

1. Цветан Илиев Цонев, [личните данни са заличени], и
2. Димитър Будьониев Дизов, [личните данни са заличени],

се сключи настоящият дружествен договор, с който горепосочените лица, на основание чл. 113 и следващите от Търговския закон, основават дружество с ограничена отговорност при следните условия:

I. ТЪРГОВСКА ФИРМА, СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ

Чл. 1. Търговската фирма на дружеството е „Агенция за управление на имоти“ ООД, а на чужд език се изписва „Property Management Agency“ Ltd.

Чл. 2. Седалището на дружеството е в гр. София, район Младост.

Чл. 3. Адресът на управление е: гр. София, район Младост, п.к. 1750, ж.к. Младост 1, бл. 28А, вх. А.

II. ПРЕДМЕТ НА ДЕЙНОСТ

Чл. 4. Дружеството има следния предмет на дейност: покупко-продажба на недвижими имоти и други сделки с недвижими имоти и интелектуална собственост за своя и за чужда сметка; управление на бизнес сгради, затворени комплекси, етажни собствености и други; управление на дружества; финансово-счетоводни, административни и консултантски услуги; търговско представителство, посредничество и агентство на местни и чуждестранни физически и юридически лица; отдаване под наем на движимо и недвижимо имущество; квартирно бюро, включително извършване на всякакви съпътстващи търговски сделки, необходими във връзка с осъществяването на дейността, както и всякакви други дейности и услуги, незабранени от закона.

III. УПРАВЛЕНИЕ И НАЧИН НА ПРЕДСТАВИТЕЛСТВО

Чл. 5. (1) Органи на управление на дружеството са:

1. Общото събрание на съдружниците;
2. Управителят.

(2) Дружеството се управлява и представлява от управителя.

Чл. 6. (1) Общото събрание на съдружниците:

1. изменя и допълва дружествения договор;
2. приема и изключва съдружници и дава съгласие за прехвърляне на дружествен дял на нов член;

3. приема годишния отчет и баланса, разпределя печалбата и взема решение за нейното изплащане, както и за формиране на паричните фондове на дружеството;

4. взема решение за увеличаване или намаляване на капитала;

5. взема решение за откриване и закриване на клонове, както и за участие в други дружества;

6. взема решение за преобразуване на дружеството и за прекратяването му;

7. взема решение за придобиване и отчуждаване на недвижими имоти и вещни права върху тях;

8. избира управителя, определя възнаграждението му и го освобождава от отговорност;

9. взема решение за допълнителни парични вноски;

10. взема решение за предявяване на искове от името на дружеството срещу управителя и определя представител за водене на процеси;

11. избира регистриран одитор за проверка на годишния финансов отчет.

(2) За решенията по ал. 1 се съставя протокол в писмена форма, като нотариална заверка не е необходима. Решенията за разпореждане с недвижими имоти се приемат с протокол в писмена форма.

Чл. 7. Общото събрание се свиква най-малко веднъж годишно.

Чл. 8. Общото събрание се свиква с писмени покани, връчени срещу подпис или изпратени препоръчано по пощата на всеки съдружник най-малко 7 дни преди датата на събранието. Поканата трябва да съдържа датата, часа и мястото на събранието, както и въпросите, включени в дневния ред. Общото събрание се счита за редовно свикано и когато не са спазени изискванията на предходното изречение, ако всички съдружници заявят, че са съгласни събранието да се проведе въпреки нередовността, и при условие че всички съдружници присъстват.

Чл. 9. (1) Общото събрание взема решенията по чл. 6, ал. 1, т. 1, 2 и 9 с мнозинство повече от три четвърти от капитала, а решенията по т. 4 – с единодушие от всички съдружници. Останалите решения се вземат с мнозинство повече от 1/2 от капитала или 2/3 от капитала.

(2) Изключваният съдружник не гласува и неговият дял се приспада от капитала при определяне на мнозинството.

Чл. 10. (1) Дружеството се управлява и представлява от управител, избран от Общото събрание.

(2) Управителят организира, ръководи и представлява дружеството пред всички български и чуждестранни физически и юридически лица, държавни органи и частни организации в страната и в чужбина.

(3) Управителят се задължава:

1. да представлява дружеството пред трети лица;

2. да представя на Общото събрание проекти за икономически планове, годишните счетоводни отчети и баланси на дружеството, както и всяка друга информация, имаща значение за дейността на дружеството;

3. да одобрява правила и инструкции за функционалните отдели на дружеството и длъжностните характеристики на работещите в него;

4. да назначава и освобождава работниците и служителите в дружеството и да налага дисциплинарни наказания съобразно вътрешните правила на дружеството;

5. да подготвя документи и предложения, които се представят на Общото събрание за обсъждане;

6. да представя на Общото събрание годишния финансов отчет, както и всички останали документи, свързани с дейността на дружеството;

7. да осъществява ръководство и управление на оперативната дейност на дружеството.

(4) Управителят може да взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на въпросите, които съгласно закона или настоящия дружествен договор изискват решение на Общото събрание.

(5) Управителят изпълнява решенията на Общото събрание и представя периодични доклади за дейността си пред него.

IV. КАПИТАЛ И ДЯЛОВЕ

Чл. 11. (1) Капиталът на дружеството е 510 (петстотин и десет) евро, разделен на 10 (десет) равни и неделими дружествени дяла, всеки с номинална стойност 51 (петдесет и едно) евро.

(2) Капиталът е изцяло внесен.

Чл. 12. Съдружниците имат следното дялово участие:

1. Цветан Илиев Цонев – 9 (девет) дяла по 51 евро, на обща стойност 459 евро, представляващи 90% от капитала;

2. Димитър Будьониев Дизов – 1 (един) дял по 51 евро, на стойност 51 евро, представляващ 10% от капитала.

Чл. 13. Всеки съдружник има право на глас при вземане на решенията в Общото събрание съобразно дяловото му участие в капитала.

Чл. 14. Дивидентите се разпределят съобразно решение на Общото събрание на съдружниците, взето за всеки конкретен случай в края на съответната финансова година.

V. ПРАВА И ЗАДЪЛЖЕНИЯ НА СЪДРУЖНИЦИТЕ

Чл. 15. Съдружниците имат право:

– да участват в дейността на дружеството;

– да искат по всяко време да им бъде предоставена информация и/или документи, свързани с дейността на дружеството;

– да получават своя дял от печалбата, реализирана от дружеството, съобразно решение на Общото събрание, взето с единодушие;

– да им бъдат възстановени направените от тях разходи заедно с лихвите върху тях, както и претърпените вреди във връзка и по повод воденето на дружествените работи;

– да полагат грижата на добрия стопанин при изпълнение на възложените им работи;

– да искат от останалите съдружници информация за извършените от тях действия за сметка на дружеството.

Чл. 16. Съдружниците са длъжни:

– да съдействат за постигане на целите и задачите на дружеството;

– да предоставят достъпната им информация, необходима за изпълнението на целите на дружеството;

– да участват в дейността на дружеството и воденето на дружествените дела съобразно поетите ангажименти, добросъвестно и в съответствие с решенията на Общото събрание.

VI. ЧЛЕНСТВО. ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ЧЛЕНСТВОТО

Чл. 17. (1) Съдружник не може да прехвърли своето участие в дружеството без предварително писмено съгласие на другия съдружник.

(2) Всеки съдружник може да напусне дружеството.

(3) Напускащият съдружник е длъжен да предизвести писмено другия съдружник най-малко 3 (три) месеца предварително, като е длъжен да обезщети дружеството за всички вреди, причинени или настъпили вследствие на неговото напускане.

VII. ПРЕКРАТЯВАНЕ И ЛИКВИДАЦИЯ

Чл. 18. Дружеството се прекратява:

1. по решение на Общото събрание;

2. чрез сливане или вливане в акционерно дружество или друго дружество с ограничена отговорност;

3. при обявяване в несъстоятелност;

4. по решение на съда в предвидените от закона случаи.

Чл. 19. (1) При прекратяване на дружеството при условията на т. 1 и т. 4 от предходния член се открива производство по ликвидация.

(2) Общото събрание определя ликвидаторите и техния брой, назначава ги и нарежда вписването им в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

(3) Ликвидацията на дружеството се извършва по реда, предвиден в Търговския закон.

VIII. СРОК НА ДРУЖЕСТВОТО

Чл. 20. Дружеството се учредява за неопределен срок.

IX. ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За неуредените в този дружествен договор въпроси се прилага действащото търговско законодателство на Република България.

§ 2. Споровете между съдружниците при липса на съгласие се решават от компетентния български съд.

Настоящият актуализиран дружествен договор отразява измененията, приети с единодушно решение на Общото събрание на съдружниците от 30.07.2026 г., и се подписва от всички съдружници.

Съдружник: _____ Съдружник: _____

/Цветан Илиев Цонев/ /Димитър Будьониев Дизов/

Настоящият документ е верен препис на актуализирания дружествен договор. Личните данни, които не се изискват по закон, са заличени от заявителя.

Управител: _____

/Цветан Илиев Цонев/